

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Zb., o nájme a podnájme nebytových priestorov
a § 663 a násl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Sídlo: xxxx

Zastúpený: xxxx

IČO: xxxx

DIČ: xxxx

IČ DPH: xxxx

Bankové spojenie : xxxx

IBAN: xxxx

SWIFT/BIC: xxxx

Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v, oddiel: ..., vložka číslo:/..
alebo

Spoločnosť zapísaná v ŽR vedenom Okresným úradom v, č. ŽR:

Fyzická osoba: xxxx

Trvale bytom: xxxx

Dátum narodenia: xxxx

Č. OP : xxxx

DRČ: xxxx

Štátna prísl. xxxx

Bankové spojenie : xxxx

Číslo účtu: xxxx

IBAN: xxxx

SWIFT/BIC: xxxx

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská pošta, a.s.

Sídlo:

Partizánska cesta 9

975 99 Banská Bystrica

Zastúpený:

xxx

xxx

obidvaja na základe poverenia predstavenstva SP, a.s.
podľa aktuálne platného podpisového poriadku (OS-03)

IČO: 36 631 124

DIČ: 2021879959

IČ DPH: SK2021879959

Bankové spojenie : 365.bank, a. s.

IBAN: SK97 6500 0000 0030 0113 0011

SWIFT/BIC: POBNSKBA

Fakturačná adresa: Slovenská pošta, a.s.

Partizánska cesta 9

975 99 Banská Bystrica

Spoločnosť zapísaná v OR vedenom Okresným súdom v Banskej Bystrici, oddiel: Sa, vložka číslo:
803/S

(ďalej len „Nájomca“)

(Nájomca a Prenajímateľ ďalej len „Zmluvné strany“)

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 1/13	Klasifikácia informácií: *V*

Zmuvné strany sa dohodli na týchto ustanoveniach nájomnej zmluvy, uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení:

Článok 1 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:
 - a) parcely registra „C“ KN parcelné č. 3903 o výmere 2499 m², pozemok zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúci sa na adrese: J. G. Tajovského, súpisné číslo 1444, orientačné číslo 11, 962 12 Detva,
 - b) nehnuteľnosti – budova pošty, súpisné číslo 1444 postavená na pozemku parcely registra „C“ KN, parcelné číslo 3903, nachádzajúcej sa na adrese: J. G. Tajovského, súpisné číslo 1444, orientačné číslo 11, 962 12 Detva.
2. Pozemok a nehnuteľnosť – budova pošty sú vedené na LV č. 4487 Okresným úradom Detva, katastrálny odbor, okres Detva, obec Detva, katastrálne územie Detva.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie **nebytové priestory o celkovej výmere 548,39 m² podlahovej plochy** na 1. NP nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy, **a pozemok – časť z dvora za budovou (časť parcely č. 3903 reg. „C“ KN) o výmere 15,00 m²** pre účely parkovania služobného motorového vozidla (1 motorizovaný poštový rajón); a pre vjazd a výjazd poštového kurzu (1 veľké motorové vozidlo) nájomcu (ďalej len „*predmet nájmu*“) bližšie špecifikovaného v bodoch 1. a 2. tohto článku. K predmetu nájmu prináleží právo užívať prístupové komunikácie za účelom zabezpečenia vstupu, prechodu pešo a prejazdu motorovými vozidlami pre nájomcu a jeho klieťnov k predmetu nájmu cez pozemok. Pôdorys a grafické znázornenie predmetu nájmu (nebytový priestor a dvor) tvorí Prílohy č. 1 a 2 k tejto zmluve.

Špecifikácia predmetu nájmu:

Miestnosť - názov		plocha v m ²	vykurovaná plocha v m ²
1.01	zádverie	28,12	28,12
1.02	poštová hala	82,27	82,27
1.03	priehradky	167,27	167,27
1.04	diskrétna miestnosť	2,56	2,56
1.05	trezor	3,45	3,45
1.06	nočný trezor	2,70	2,70
1.07	pokladňa	24,29	24,29
1.08	diskrétna miestnosť	2,47	2,47
1.09	diskrétna miestnosť	2,38	2,38
1.10	sklad tlačív	5,25	5,25
1.11	sklad balíkov	11,66	11,66
1.12	kancelária	7,20	7,20
1.13	chodba	28,66	28,66
1.14	kartovňa	31,89	31,89
1.15	doručovateľia	52,41	52,41
1.16	denná miestnosť	13,05	13,05
1.17	WC	3,56	3,56
1.18	upratovačka	1,60	1,60
1.19	WC	6,91	6,91

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 2/13	Klasifikácia informácií: *V*

1.20	šatňa	19,41	19,41
1.21	umyváreň	4,55	4,55
1.22	kancelária VP	14,30	14,30
1.23	sklad balíkov	14,61	14,61
1.24	výpravňa	17,82	17,82
SPOLU nebytové priestory		548,39	548,39
D	pozemok na parkovanie	15,00	0,00
SPOLU dvor		15,00	0,00
CELKOM výmera spolu		563,39	548,39

4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať predmet nájmu vo vyššie uvedených nehnuteľnostiach do prenájmu v súlade s § 3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok 2 Účel nájmu

- Nájomca bude nebytové priestory užívať za účelom výkonu poštovej prevádzky, poskytovania služieb zmluvných partnerov Slovenskej pošty, a.s., predaja tovaru alebo poskytovania služieb a prác v rozsahu predmetu podnikania zapísaného v obchodnom registri ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy. Nájomca má právo užívať aj pozemok - časť z dvora za budovou, ktorého cena užívania je zahrnutá v cene nájomného, pre účely parkovania služobných motorových vozidiel (1 motorizovaný poštový rajón); a pre vjazd a výjazd poštového kurzu (1 veľké motorového vozidlo) nájomcu.

Článok 3 Doba nájmu

- Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú 10 rokov** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti.
- Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bude nájomca užívať predmet nájmu z titulu vlastníckeho práva bez povinnosti platenia nájomného prenájomateľovi. Odo dňa účinnosti tejto zmluvy prestane byť nájomca vlastníkom predmetu nájmu a stane sa nájomcom s povinnosťou od tohto dňa platiť nájomné prenájomateľovi v súlade s touto zmluvou.
- Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca bude mať záujem užívať predmet nájmu aj po skončení dohodnutej doby nájmu, je oprávnený prenájomateľovi písomne oznámiť predĺženie doby nájmu o ďalších päť (5) rokov. Nájomca je oprávnený toto právo využiť písomným vyhlásením doručeným prenájomateľovi najneskôr šesť (6) mesiacov pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. V prípade, že nájomca toto právo využije a prenájomateľovi v dohodnutej lehote doručí písomné vyhlásenie, z obsahu ktorého bude vyplývať záujem nájomcu užívať predmet nájmu aj ďalších päť (5) rokov, potom sa doba nájmu dohodnutá touto zmluvou predlžuje o ďalších päť (5) rokov. Doručením písomného vyhlásenia nájomcu, sa prenájomateľ zaväzuje najneskôr do uplynutia doby trvania nájomnej zmluvy uzavrieť s nájomcom písomný dodatok k nájomnej zmluve, výsledkom ktorého bude predĺženie doby trvania nájomnej zmluvy o ďalších päť (5) rokov za podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve v zmysle čl. 4, bod 2, písmeno a) tejto zmluvy. Práva a povinnosti zmluvných strán sa v prípade predĺženia doby nájmu budú spravovať ustanoveniami tejto zmluvy v znení platnom a účinnom ku dňu nadobudnutia účinnosti uzavretého dodatku. Zmluvné strany sa dohodli, že obnovenie nájomnej zmluvy podľa predchádzajúcej vety je možné maximálne dvakrát (2x) za sebou tak, aby najdlhšia doba nájmu nepresiahla dvadsať (20) rokov. V prípade, ak prenájomateľ poruší povinnosť predĺžiť dobu nájmu podľa predchádzajúcich viet, má nájomca právo požadovať od prenájomateľa zmluvnú pokutu vo výške šesťdesiatnásobku (60) posledného mesačného nájomného za každú nerealizovanú opciu a to na základe vystavenej faktúry nájomcom so splatnosťou 14 dní odo

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 3/13	Klasifikácia informácií: *V*

dňa doručenia faktúry prenajímateľovi.

Alternatíva článkov 4 a 5, ak prenajímateľ je plátcom DPH:

Článok 4 Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom predmetu nájmu podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodou.
2. Výška nájomného za prenájom predmetu nájmu je:
 - a) 38,50 €/ m² / za rok bez DPH za celý predmet nájmu, **čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu 21.113,02 €/ rok bez DPH,**
 - b) dojednaná cena nájmu 38,50 €/m²/rok bez DPH nebude po dobu trvania celého nájomného vzťahu zvyšovaná,
 - c) DPH bude uplatnená v zmysle platných právnych predpisov.
3. **V cene nájomného je zahrnutá cena za užívanie dvora za budovou - časť parcely reg. „C“ KN parc. č. 3903 o výmere 15,00 m², t.j. pre účely parkovania služobných motorových vozidiel (1 motorizovaný poštový rajón); a pre vjazd/ výjazd poštového kurzu (1 veľké motorové vozidlo) nájomcu bližšie špecifikované v čl. 1, bode 3. tejto zmluvy.**
4. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú podrobnejšie špecifikované v čl. 5 tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude nájomné platiť **mesačne vo výške 1.759,42 € + DPH**, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí.
6. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre, resp. uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ak faktúra nebude obsahovať číslo účtu prenajímateľa.
7. Dohodou zmluvných strán sa lehota splatnosti faktúry stanovuje na 30 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenanajímateľ bude zasielať nájomcovi faktúry elektronicky, a to na základe Dohody o vystavovaní a zasielaní elektornických faktúr, na adresu elektronickafaktura@slposta.sk, inak bude zasielať faktúry v listinnej podobe poštou, formou doporučeného listu. Faktúry zasielané poštou sa považujú za doručené v deň prevzatia zásielky zmluvnou stranaou alebo v deň odopretia prevziať zásielku zmluvnou stranou, inak v deň uplynutia odbernej lehoty zásielky.
9. Faktúra musí obsahovať všetky náležitosti v zmysle príslušných právnych predpisov a dohodnutých zmluvných podmienok. V prípade, že faktúra nebude obsahovať tieto náležitosti podľa zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH v platnom znení, prípadne bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje je nájomca oprávnený vrátiť takto vystavenú faktúru späť v lehote splatnosti prenajímateľovi na prepracovanie, resp. doplnenie. Počas tejto lehoty nie je nájomca v omeškaní – nezakladá to právo prenajímateľa si uplatniť úroky z omeškania, ani iné sankcie vzťahujúce sa k úhrade po lehote splatnosti. Prenajímateľ je v takomto prípade povinný vystaviť novú faktúru s novou lehotou splatnosti v súlade so zmluvou.
10. Ak v deň úhrady faktúry je prenajímateľ platiteľom DPH a nájomca zistí, že bankový účet, na ktorý sa má vykonať úhrada, sa nenachádza v Zozname platiteľov DPH s číslami bankových účtov, ktoré používajú na podnikanie na Finančnej správe SR, je nájomca oprávnený pozastaviť úhradu, resp. uhradiť z faktúry len základ DPH bez čiastky DPH uvedenej na faktúre, a to až do lehoty splnenia zákonných povinností prenajímateľa ohľadom nahlasovania bankových účtov na Finančnú správu SR. Takéto zadržanie platby nebude zakladáť nárok prenajímateľa na úrok z omeškania, a ani iné sankcie vzťahujúce sa k úhrade po lehote splatnosti.

Článok 5 Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 4/13	Klasifikácia informácií: *V*

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené a to vykurovanie (dodávka tepla), elektrickú energiu na osvetlenie a ohrev TUV, a vodné/ stočné.
2. Celková ročná paušálna a zálohová platba za služby spojené s nájmom vychádzajúca z dodávateľských faktúr predstavuje sumu **8.920,00 € + DPH, z toho:**
 - a) vykurovanie (dodávka tepla): zálohová platba: 5.485,00 €/rok + DPH
 - b) elektrická energia (osvetlenie a ohrev TUV): zálohová platba: 2.500,00 €/ rok + DPH
 - c) vodné/stočné: paušálna platba: 935,00 €/ rok + DPH
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť pravidelné mesačné paušálne a zálohové platby za služby spojené s nájmom **vo výške 743,33 € + DPH**, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí, v súlade s bodmi 7., 8. a 9 článku 4 tejto zmluvy. K službám spojeným s nájmom bude uplatnená DPH v zmysle platných právnych predpisov.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát (1 x) ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku vykonať skutočné vyúčtovanie zálohových platieb na vykurovanie (dodávku tepla), a to podľa celkových nákladov na teplo z faktúr od prvotného dodávateľa plynu za príslušný kalendárny rok a pomeru vykurovanej plochy užíwanej nájomcom k celkovej vykurovanej ploche objektu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát (1 x) ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie spotreby elektrickej energie podľa priemernej konečnej jednotkovej ceny elektrickej energie z vyúčtovacích faktúr od prvotného dodávateľa za príslušný kalendárny rok a spotreby elektrickej energie v kWh v predmete nájmu, ktorá bola dohodou zmluvných strán stanovená v objeme 10 000 kWh/rok. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca je oprávnený jednostranne upraviť hodnotu objemu spotrebovanej elektrickej energie v predmete nájmu, a to v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb alebo súpisu elektrospotrebičov, alebo ich používania, čo nájomca preukázateľne zdokumentuje prenajímateľovi. Upravenú hodnotu objemu spotrebovanej elektrickej energie v predmete nájmu oznámi nájomca prenajímateľovi písomne, pričom prenajímateľ je povinný takto zmenený objem spotrebovanej elektrickej energie aplikovať vo vyúčtovaní spotreby elektrickej energie od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude prenajímateľovi doručené písomné oznámenie o zmene hodnotu objemu spotrebovanej elektrickej energie.
6. Prenajímateľ je povinný vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s nájmom bez zbytočného odkladu doručiť nájomcovi. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok z vyúčtovania uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry a prenajímateľ je povinný prípadný preplatok z vyúčtovania uhradiť nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry.
7. Pri paušálnych platbách za služby spojené s nájmom sa vyúčtovanie nevykonáva.
8. V prípade, že sa zmluvné strany po uzatvorení tejto zmluvy dohodnú na podružnom meraní poskytovaných energií, je prenajímateľ povinný na vlastné náklady zabezpečiť v predmete nájmu nainštalovanie certifikovaných podružných meračov prostredníctvom odbornej firmy. Prenajímateľ sa následne zaväzuje jedenkrát (1x) ročne vykonávať vyúčtovanie zálohových platieb za služby podľa spotreby nameranej podružnými meračmi a jednotkovej ceny od prvotného dodávateľa platné v období za ktoré sa vyúčtovanie vykonáva. K zmene spôsobu úhrad za poskytované služby sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto zmluve.
9. Podružné merače poskytovaných energií, ktoré zrealizuje prenajímateľ na svoje náklady, budú vo vlastníctve prenajímateľa a bude povinný dodržiavať zákonné podmienky platné podľa vyhlášky č. 161/2019 Z. z. Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR o meradlách a metrologickej kontrole, a zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii v znení jej doplnkov a neskorších predpisov preberá plnú zodpovednosť za spôsob ciachovania meračov v zmysle zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii, za montáž meračov a ich zaplombovanie v zmysle platných predpisov.
10. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku paušálnej platby za služby spojené s nájmom, a to výlučne v prípade, že dôjde k zmene cien poskytovaných služieb o viac ako 10%, čo prenajímateľ preukázateľne zdokumentuje nájomcovi. Upravenú

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 5/13	

výšku paušálnych platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zmenené paušálne platby od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky paušálnych platieb, pokiaľ bude oznámením a jeho prílohami preukázateľne zdokladovaná zmena ceny služby spojenej s nájomom od jej prvotného dodávateľa prenajímateľovi.

11. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohovej platby za služby spojené s nájomom, a to v prípade, ak sa pri ročnom vyúčtovaní zistí, že výška zálohových platieb nezodpovedá skutočnej spotrebe. Upravenú výšku zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zmenené zálohové platby od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky zálohových platieb.

12. V prípade, ak prenajímateľ nezabezpečí dodávku energií do predmetu nájmu s súlade s týmto článkom zmluvy z dôvodu neprehlásenia odberu energie na svoje meno, alebo z dôvodov, že bude odpojený od dodávky ktorejkoľvek energie, má nájomca nárok na zmluvnú pokutu vo výške 500,- € za každý deň, kedy bude predmet nájmu bez dodávky ktorejkoľvek energie, ktorú má pre nájomcu prenajímateľ zabezpečovať.

Zmluvná pokuta bude uplatnená nájomcom vystavením samostatnej faktúry so splatnosťou 14 dní od jej doručenia prenajímateľovi. Zaplatením zmluvnej pokuty alebo jej časti prenajímateľom nie sú dotknuté prípadné iné nároky nájomcu voči prenajímateľovi z titulu náhrady škody, omeškania alebo nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto zmluve alebo na základe tejto zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo nájomcu domáhať sa náhrady škody, pričom tohto odškodnenia sa možno dožadovať samostatne a v plnom rozsahu aj nad rámec zmluvnej pokuty.

Alternatíva článkov 4 a 5, ak prenajímateľ nie je platiteľom DPH

Článok 4

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za prenájom nebytových priestorov podľa tejto zmluvy sa dojednáva v zmysle § 7 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dohodou.

2. Výška nájomného za prenájom predmetu nájmu je:

a) 38,50 €/ m² / za rok, **čo za celý predmet nájmu predstavuje sumu 21.113,02 €/ rok,**

b) dojednaná cena nájmu 38,50 €/m²/rok nebude po dobu trvania celého nájomného vzťahu zvyšovaná,

3. **V cene nájomného je zahrnutá cena za užívanie dvora za budovou - časť parcely reg. „C“ KN parc. č. 3903 o výmere 15,00 m², t.j. pre účely parkovania služobných motorových vozidiel (1 motorizovaný poštový rajón); a pre výjazd a výjazd poštového kurzu (veľké motorové vozidlo) a poštových kuriérov nájomcu bližšie špecifikované v čl. 1, bode 3. tejto zmluvy.**

4. V cene nájomného nie sú zahrnuté platby za služby, ktorých dodávka je spojená s užívaním predmetu nájmu a ktoré sú podrobnejšie špecifikované v čl. 5 tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ nebude nájomcovi vystavovať faktúru na úhradu nájomného ale nájomca bude nájomné platiť na základe tejto zmluvy **pravidelne mesačne sumu 1.759,42 €** a to najneskôr do 30 dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.

6. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Variabilným symbolom platby bude evidenčné číslo tejto zmluvy.

7. Nájomca splní svoju povinnosť uhradiť nájomné včas, pokiaľ bude celá výška nájomného pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr v deň splatnosti nájomného.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 6/13	Klasifikácia informácií: *V*

Článok 5

Služby spojené s nájmom a spôsob ich úhrady

1. Prenajímateľ je povinný počas celej doby nájmu zabezpečovať nájomcovi dodávku služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytových priestorov spojené a to vykurovanie (dodávka tepla), elektrickú energiu na osvetlenie a ohrev TUV, a vodné/ stočné.
2. Celková ročná paušálna a zálohová platba za služby spojené s nájmom vychádzajúca z dodávateľských faktúr predstavuje sumu **10.871,60 €**, z toho:
 - a) vykurovanie (dodávka tepla): zálohová platba: 6.746,55 €/ rok
 - b) elektrická energia (osvetlenie a ohrev TUV): zálohová platba: 2.975,00 €/ rok
 - c) vodné/stočné: paušálna platba: 1.150,05 €/ rok.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude platiť pravidelné mesačné paušálne a zálohové platby za služby spojené s nájmom **vo výške 905,97 €** a to najneskôr do 30 dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa platba za poskytované služby uhrádza na základe tejto zmluvy a to formou bezhotovostného prevodu zo svojho účtu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Variabilným symbolom platby bude evidenčné číslo tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát (1x) ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku vykonať skutočné vyúčtovanie zálohových platieb na vykurovanie (dodávka tepla) a to podľa celkových nákladov na plyn z faktúr od prvotného dodávateľa plynu za príslušný kalendárny rok a pomeru vykurovanej plochy užíwanej nájomcom k celkovej vykurovanej ploche objektu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát (1x) ročne najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka vykonať vyúčtovanie spotreby elektrickej energie podľa priemernej konečnej jednotkovej ceny elektrickej energie z vyúčtovacích faktúr od prvotného dodávateľa za príslušný kalendárny rok a spotreby elektrickej energie v kWh v predmete nájmu, ktorá bola dohodou zmluvných strán stanovená v objeme 10 000 kWh/rok. Prenajímateľ súhlasí s tým, že nájomca je oprávnený jednostranne upraviť hodnotu objemu spotrebovanej elektrickej energie v predmete nájmu, a to v prípade, že dôjde k zmene počtu osôb alebo súpisu elektrospotrebičov, alebo ich používania, čo nájomca preukázateľne zdokumentuje prenajímateľovi. Upravenú hodnotu objemu spotrebovanej elektrickej energie v predmete nájmu oznámi nájomca prenajímateľovi písomne, pričom prenajímateľ je povinný takto zmenený objem spotrebovanej elektrickej energie aplikovať vo vyúčtovaní spotreby elektrickej energie od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude prenajímateľovi doručené písomné oznámenie o zmene hodnoty objemu spotrebovanej elektrickej energie.
6. Prenajímateľ je povinný vyúčtovanie zálohových platieb za služby spojené s nájmom bez zbytočného odkladu doručiť nájomcovi. Nájomca je povinný prípadný nedoplatok z vyúčtovania uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovacej faktúry a prenajímateľ je povinný prípadný preplatok z vyúčtovania uhradiť nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovacej faktúry.
7. Pri paušálnych platbách za služby spojené s nájmom sa vyúčtovanie nevykonáva
8. V prípade, že sa zmluvné strany po uzatvorení tejto zmluvy dohodnú na podružnom meraní poskytovaných energií, je prenajímateľ povinný na vlastné náklady zabezpečiť v predmete nájmu nainštalovanie certifikovaných podružných meračov prostredníctvom odbornej firmy. Prenajímateľ sa následne zaväzuje jedenkrát (1x) ročne vykonávať vyúčtovanie zálohových platieb za služby podľa spotreby nameranej podružnými meračmi a jednotkovej ceny od prvotného dodávateľa platné v období za ktoré sa vyúčtovanie vykonáva. K zmene spôsobu úhrad za poskytované služby sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť dodatok k tejto zmluve.
9. Podružné merače poskytovaných energií, ktoré zrealizuje prenajímateľ na svoje náklady, budú vo vlastníctve prenajímateľa a bude povinný dodržiavať zákonné podmienky platné podľa vyhlášky č. 161/2019 Z. z. Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR o meradlách a metrologickej kontrole, a zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii v znení jej doplnkov a neskorších predpisov preberá plnú zodpovednosť za spôsob ciachovania meračov v zmysle zákona č. 157/2018 Z. z. o metrológii, za montáž meračov a ich zaplombovanie v zmysle platných predpisov.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 7/13	

10. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku paušálnej platby za služby spojené s nájmom, a to výlučne v prípade, že dôjde k zmene cien poskytovaných služieb o viac ako 10%, čo prenajímateľ preukázateľne zdokumentuje nájomcovi. Upravenú výšku paušálnych platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zmenené paušálne platby od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky paušálnych platieb, pokiaľ bude oznámením a jeho prílohami preukázateľne zdokumentovaná zmena ceny služby spojenej s nájmom od jej prvotného dodávateľa prenajímateľovi.
11. Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohovej platby za služby spojené s nájmom, a to v prípade, ak sa pri ročnom vyúčtovaní zistí, že výška zálohových platieb nezodpovedá skutočnej spotrebe. Upravenú výšku zálohových platieb oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne, pričom nájomca je povinný platiť takto zmenené zálohové platby od prvého (1.) dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude nájomcovi doručené písomné oznámenie o zmene výšky zálohových platieb.
12. Ak sa Prenajímateľ počas nájomného vzťahu zaregistruje za platiteľa DPH, zmenu oznámi Nájomcovi bezodkladne najneskôr do 10 dní a Nájomca bude uhrádzať platby za nájomné a služby spojené s nájmom len na základe faktúr alebo splátkových kalendárov vyhotovených Prenajímateľom v zmysle náležitostí platného Zákona o DPH.
13. V prípade, ak prenajímateľ nezabezpečí dodávku energií do predmetu nájmu s súladom s týmto článkom zmluvy z dôvodu neprehlásenia odberu energie na svoje meno, alebo z dôvodov, že bude odpojený od dodávky ktorejkoľvek energie, má nájomca nárok na zmluvnú pokutu vo výške 500,- € za každý deň, kedy bude predmet nájmu bez dodávky ktorejkoľvek energie, ktorú má pre nájomcu prenajímateľ zabezpečovať.
Zmluvná pokuta bude uplatnená nájomcom vystavením samostatnej faktúry so splatnosťou 14 dní od jej doručenia prenajímateľovi. Zaplatením zmluvnej pokuty alebo jej časti prenajímateľom nie sú dotknuté prípadné iné nároky nájomcu voči prenajímateľovi z titulu náhrady škody, omeškania alebo nesplnenia povinnosti uvedenej v tejto zmluve alebo na základe tejto zmluvy, pre porušenie ktorej sa dojednala zmluvná pokuta, a to ani právo nájomcu domáhať sa náhrady škody, pričom tohto odškodnenia sa možno dožadovať samostatne a v plnom rozsahu aj nad rámec zmluvnej pokuty.

Článok 6

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca užíval predmet nájmu ako vlastník aj pred uzavretím tejto zmluvy. Prenajímateľ odovzdá predmet nájmu nájomcovi formou Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, pričom stav predmetu nájmu je zadokumentovaný v Protokole o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu a tento protokol tvorí Prílohu č. 3 zmluvy.
2. Dňom podpísania Protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, nájomca prestáva zodpovedať za predmet nájmu a prípadnú škodu na ňom.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu určenom v účele nájmu podľa čl. 2 tejto zmluvy a nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez súhlasu prenajímateľa.
4. O prípadnú zmenu využitia predmetu nájmu je povinný požiadať nájomca. Po nadobudnutí právoplatnosti užívacieho povolenia je nájomca povinný požiadať prenajímateľa o úpravu čl. 2 tejto zmluvy.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej (3) osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, s výnimkou zriadenia priehradok pre finančné služby. Prenajímateľ súhlasí s tým, že časť týchto priestorov prenechá nájomca do podnájmu tretej (3) osobe, a to spoločnosti 365. bank, a.s., so sídlom Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31 340 890, zapísanej v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka číslo 501/B (ďalej len „365.bank, a.s.“), ako dlhodobému strategickému partnerovi nájomcu, a to za účelom výkonu finančných služieb.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odborný garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 8/13	Klasifikácia informácií: *V*

6. Nájomca je povinný uhrádzať na svoju ťarchu a nebezpečie náklady spojené s obvyklým udržiavaním a prevádzkou (bežná údržba a opravy, maľovanie miestností, montáž poplašných a zabezpečovacích zariadení, ich odborné prehliadky, skúšky, revízie a pod.). Pod bežnou údržbou a opravou sa rozumie výklad v zmysle prílohy nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy v predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a taktiež bez stavebného povolenia, resp. ohlásenia stavebnému úradu. Náklady na odsúhlasené stavebné úpravy, vrátane nákladov na príslušné revízie a atesty znáša nájomca.
8. V zmysle zákona o daniach z príjmov, Zákon č. 595/2003 Z. z., v znení neskorších predpisov, § 24 o technickom zhodnotení prenajatého hmotného majetku, uhradeného nájomcom prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odpisoval vložené investície do predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ dáva nájomcovi zároveň súhlas na:
 - a) na drobné stavebné práce, ako aj s označením prevádzky užívateľa v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) so zmenou dizajnu priehradiek finančných služieb,
 - c) s odpisovaním novo vloženého technického zhodnotenia v zmysle § 24, ods. 2 Zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.
 - d) v prípade ukončenia nájmu pred úplným odpísaním technického zhodnotenia, bude zostatková hodnota technického zhodnotenia vysporiadaná medzi prenajímateľom a nájomcom odkúpením technického zhodnotenia prenajímateľom od nájomcu za daňovú zostatkovú cenu neodpísaného technického zhodnotenia.
10. Prenajímateľ je povinný:
 - a) opravovať a udržiavať nosnú konštrukciu objektu,
 - b) zabezpečovať statickú bezpečnosť objektu,
 - c) opravovať a udržiavať strechy/ krovy proti zatekaniu do objektu, ako aj zaisťovať účinný odvod dažďových vôd,
 - d) udržiavať vonakjší vzhľad objektu fasády,
 - e) zabezpečovať funkčnosť prípojok inžinierskych sietí k objektu a ich rozvodov v objekte.
11. Ostatné náklady, ktoré súvisia s udržiavaním podstaty objektu/ budovy a spoločných zariadení, opravy a údržbu spojenú s objektom/ budovou zabezpečí prenajímateľ na svoje náklady.
12. Prenajímateľ zodpovedá za vykonávanie odborných prehliadok a skúšok technických zariadení v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z.z. v predmete nájmu. VTZ (vyhradené technické zariadenia) inštalované v budove sú vo vlastníctve prenajímateľa.
13. Nájomca zodpovedá za plnenie povinností v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a to:
 - a) vykonávanie odborných prehliadok a skúšok vlastných alebo prenajatých zariadení v predmete nájmu, okrem inštalácie, za ktoré zodpovedá prenajímateľ,
 - b) zabezpečovania v stanovených lehotách, na svoje náklady revízie a kontroly vlastných elektrospotrebičov v zmysle STN 331610 a ručného náradia v zmysle STN 331600.
14. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv väčšieho charakteru, náklady na ktoré je povinný prenajímateľ (všetky mimo opráv špecifikovaných v bode 6. tohto článku a opráv škôd preukázateľne spôsobených nájomcom) a umožniť mu ich vykonať, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
15. Nájomca je povinný bezodkladne od vyrozumenia prenajímateľom o vzniku havárie v objekte umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom vody, plynu, elektriny a pod.).
16. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia zamestnancov v Predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. v znení neskorších predpisov a ostatnými platnými právnymi normami a predpismi v oblasti BOZP. Prenajímateľ zodpovedá za to, že predmet nájmu bude v prevádzky schopnom stave, t. j. nebude mať nedostatky ohrozujúce život a zdravie osôb. Nedostatky vzniknuté amortizáciou predmetu prenájmu odstraňuje bezodkladne na vlastné náklady. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje umožniť prenajímateľovi prístup na kontrolu priestorov na požiadanie. Prístup a právomoci kontrolných orgánov štátnej správy týmto nie sú dotknuté.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 9/13	Klasifikácia informácií: *V*

17. Nájomca plní povinnosti vyplývajúce z § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), o), p), a § 5 písm. a), b), c), f), h), i), j), zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a z ostatných platných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v predmete nájmu.
18. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v kópii nasledujúcu aktuálnu dokumentáciu ochrany pred požiarimi: požiarne poplachové smernice, požiarny evakuačný plán s grafickým vyznačením evakuačných ciest podlaží, na ktorých má nájomca prenajaté priestory (v prípade, že PEP je pre objekt vypracovaný), pokyny na zabezpečenie ochrany pred požiarimi v mimopracovnom čase.
19. Obe zmluvné strany konštatujú, že ochrana a bezpečnosť majetku a osôb je v tomto objekte pre obe strany dôležitá, preto musí byť zohľadnená vo všetkých vzájomných organizačných väzbách oboch zmluvných strán. Pritom sa vychádza zo zásady, že každá zmluvná strana v tejto oblasti zodpovedá za ním užívané priestory. Opatrenia sú prijímané tak, aby činnosť jednej zmluvnej strany negatívne neovplyvňovala činnosť druhej strany, resp. neodôvodnene nezvyšovala riziko vzniku mimoriadnej udalosti. Pri nesplnení uvedených podmienok nájomca ako aj prenajímateľ zodpovedajú za škodu, ktorú by neplnením týchto podmienok zapríčinili.
20. Vznik mimoriadnej udalosti je nájomca povinný bez zbytočného odkladu nahlásiť aj prenajímateľovi.
21. Prenajímateľ súhlasí so zriadením obchodného miesta TIPOS s terminálom online v predmete nájmu.
22. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas so zriadením potrebného množstva pevných telefónnych liniek od spoločnosti oprávnenej poskytovať hlasové služby (napr. Slovak Telekom, a.s.) a to na náklady nájomcu. Prenajímateľ umožní nájomcovi využiť dátové alebo telekomunikačné rozvody v budove a vybudovať v predmete nájmu prípojné dátové vedenie spoločnosti, poskytujúcej dátové služby (napr. SWAN, a.s.) pre potreby nájomcu. Prenajímateľ súhlasí s vybudovaním prípojného dátového alebo telekomunikačného vedenia v predmete nájmu, a tiež s vykonaním nevyhnutných úprav v budove (príp. na pozemku k nemu patriacemu). Prenajímateľ povoľuje nevyhnutné úpravy na budove pre zriadenie dátového alebo telekomunikačného okruhu a súhlasí s umiestnením telekomunikačných zariadení (anténa so stožiarom resp. konzola). Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o charaktere a rozsahu nevyhnutných úprav na budove pre zriadenie okruhu, v zmysle obsahu predchádzajúcej vety, a to v lehote minimálne sedem (7) pracovných dní pred ich samotnou realizáciou. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zadať nájomcovi pokyn, akým spôsobom majú byť predmetné nevyhnutné úpravy realizované tak, aby došlo k čo najmenšiemu zásahu do budovy a nájomca sa zaväzuje tento pokyn rešpektovať a postupovať v súlade s jeho obsahom.
23. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením označenia predmetu nájmu nájomcom na budove ako aj v interieri budovy, v ktorej sa predmet nájmu nachádza. Označenie prevádzky je u nájomcu štandardizované a bude v súlade s Dizajn manuálom nájomcu. Nájomca predloží prenajímateľovi na vedomie návrh označenia predmetu nájmu, ktorý sa bude následne podľa návrhu realizovať. V prípade, že prenajímateľ má svoj vlastný dizajn manuál označenia viacerých prevádzok v nájme, je na dohode oboch strán navrhnuť označenie predmetu nájmu nájomcu, pričom toto označenie musí zodpovedať základným podmienkam Dizajn manuálu nájomcu, ako sú logo a označenie exteriéru základnou informačnou tabuľou. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že pri schvaľovaní označenia predmetu nájmu nájomcu v súlade s Dizajn manuálom nájomcu, nie sú prístupné farebné odchýlky tohto označenia. Nájomca má právo po konzultácii s prenajímateľom na inštaláciu redizajnu – exteriérové označenie pošty (na vstupe do priestorov pošty) podľa Dizajn manuálu Slovenskej pošty, a.s. Prenajímateľ súhlasí s osadením poštovej schránky na fasáde objektu, resp. na stojane pred budovou prenajímateľa.
24. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v príľahlých priestoroch nezriadi prevádzku, ktorá by hlukom, pachom zo svojej činnosti alebo zariadení alebo iným spôsobom v zmysle NV 355/2007 Z.z., a 115/2006 Z.z. neumožnila prevádzkovať pobočku pošty počas celej pracovnej doby. Prenajímateľ zabezpečí na vlastné náklady stavebné úpravy v prípade nedostatkov z hľadiska hluku a prachu v súlade s NV SR 355/2007 Z.z., a 115/2006 Z.z., zistených pri uvedení priestorov do prevádzky alebo pri výkone štátneho zdravotného dozoru v zmysle NV SR č.

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 10/13	

391/2006 Z.z., do 14 dní od oznámenia nájomcu. Prenajímateľ bude znášať prípadnú pokutu vyplývajúcu z tohto bodu udelenú ÚVZ MD SR Slovenskej pošte, a.s.

25. Prenajímateľ súhlasí s vybavením predmetu nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov tvoriacich predmet nájmu inštaláciou technických zariadení – elektrickým zabezpečovacím systémom a kamerovým systémom na vlastné náklady nájomcu.
26. Prenajímateľ sa zaväzuje v prospech obyvateľov danej lokality na vlastné náklady zabezpečovať v okolí objektu zimnú a letnú údržbu.
27. Nájomca si vo vlastnom mene zabezpečí nakladanie s odpadom (nebezpečným, ostatným, komunálnym) podľa zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca pri prevádzkovaní predmetu nájmu bude dodržiavať zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a zákon č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca bude ďalej dodržiavať zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 543/2002 Z.z.“) a vyhlášku č. 170/2021 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z..
28. Prenajímateľ a nájomca sa zaväzujú písomne oznámiť zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa jeho identifikačných a registračných údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, číslo účtu a pod.) najneskôr do 10 dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade každý v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti zmluvnej strane vznikla.
29. Nájomca je povinný sprístupniť nebytové priestory, ktoré sú predmetom nájmu, v prípade požiadavky prenajímateľa s cieľom ich kontroly. Prenajímateľ predloží nájomcovi zoznam osôb poverených výkonom uvedeným v tomto bode. Kontrolu bude vykonávať vždy v sprievode zodpovedného zamestnanca nájomcu.
30. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť počas doby nájmu prechod zamestnancom a zákazníkmi nájomcu k predmetu nájmu, prejazd služobných motorových vozidiel nájomcu k služobnému vchodu do predmetu nájmu a parkovanie motorových vozidiel nájomcu vo dvore za budovou prenajímateľa pri predmete nájmu tak, aby nebol obmedzený chod prevádzky nájomcu, bezodplatne bez nároku prenajímateľa za poplatok za túto službu.
31. Zmluvné strany sa dohodli, že budú dodržiavať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach a informáciách, ktoré sa v súvislosti s užívaním nebytových priestorov dozvedia o druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu nesprístupní túto zmluvu, jej obsah, či akékoľvek informácie týkajúce sa nájomcu, alebo jeho obchodnej činnosti a podnikateľských zámerov a to žiadnej tretej (3) osobe okrem prípadov, ak to vyžaduje všeobecno-záväzný právny predpis alebo ak sa jedná o informácie a skutočnosti, ktoré sú všeobecne známe a verejne dostupné, alebo ktoré poskytujúca zmluvná strana označila ako informácie nepodliehajúce žiadnemu režimu ochrany alebo uchovávania mlčanlivosti. V prípade, ak zmluvná strana má pochybnosť o charaktere informácie, ktorú získala od druhej strany alebo ktorá sa dostala do jej dispozície od druhej zmluvnej strany, je povinná pred jej akýmkoľvek použitím alebo zaznamenaním, vyžiadať si predchádzajúci písomný súhlas druhej strany. Prenajímateľ sa zaväzuje nepoškodzovať dobré meno nájomcu a nepoužívať jeho obchodné meno, logo, alebo ochrannú známu bez jeho písomného súhlasu. Prenajímateľ je povinný v rovnakom rozsahu v akom je viazaný mlčanlivosťou podľa tohto ustanovenia, zaviazat' k mlčanlivosti aj svojho subdodávateľa, ktorého používa pri poskytovaní služieb spojených s nájmom podľa tejto zmluvy, ak existuje čo i len čiastočne odôvodniteľný predpoklad, že by sa takýto subdodávateľ mohol dozvedieť informácie alebo skutočnosti o nájomcovi, podliehajúce režimu mlčanlivosti podľa tohto ustanovenia zmluvy.
32. Pri ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a prípadné súhlasy na vykonanie úprav podľa bodu 7. tohto článku zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak
33. Pri vrátení predmetu nájmu prenajímateľovi zmluvné strany vyhotovia Protokol.

Článok 7 Skončenie nájmu

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 11/13	

1. Nájom sa skončí:
 - a) **uplynutím doby**, na ktorú je zmluva dojednaná;
 - b) **dohodou** zmluvných strán;
 - c) **zánikom právnickej osoby** bez právneho nástupcu; alternatíva: smrťou fyzickej osoby
 - d) **výpoveďou zo strany prenajímateľa** z dôvodov uvedených v § 9, odsek 2. a § 11 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri (3) mesiace, počítajúc od prvého (1) dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane;
 - e) **výpoveďou zo strany nájomcu** z dôvodov uvedených v § 9, odsek 3. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, dohodou strán sa výpovedná lehota stanovuje na tri (3) mesiace, počítajúc od prvého (1) dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude písomná výpoveď doručená druhej strane;
 - f) **dohodou k stanovenému dátumu** zo strany nájomcu z dôvodu ukončenia prevádzky pošty v predmete nájmu;
 - g) **výpoveďou nájomcu z dôvodu straty, resp. neobnovenia poštovej licencie** v súlade so zákonom č. 324/2011 Z. z. o poštových službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení; výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť prvým (1) dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany môžu pred uplynutím doby, na ktorú sa dojednal nájom, zmluvu predčasne ukončiť **aj odstúpením od zmluvy**, a to v zmysle ustanovenia § 679 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy musí byť v písomnej forme, pričom odstúpenie nadobúda účinnosť dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
3. V prípade ukončenia zmluvného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi vyprataný predmet nájmu najneskôr v deň skončenia nájmu.

Článok 8 Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
3. Ustanoveniami bodov 1. a 2. tohto článku zmluvy sa bude spravovať doručovanie všetkých písomností medzi stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.

Článok 9 Úroky z omeškania

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 12/13	

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa jedna zo zmluvných strán dostane do omeškania s akoukoľvek platbou voči druhej zmluvnej strane, je strana, ktorá nie je v omeškaní oprávnená požadovať od druhej strany zaplatenie zákonných úrokov z omeškania určených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch. Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti faktúry, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.
- alternatíva ak prenájomca nie je platiteľom DPH:** Zákonný úrok z omeškania začne plynúť dňom nasledujúcim po dni splatnosti platby podľa čl. 4. bodu 5. tejto zmluvy, až do dňa platby vrátane, ak platba nebola uhradená v lehote jej splatnosti.

Článok 10

Záverečné ustanovenia a iné dojednania

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, a §-u 663 a násl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve podpísaných obidvomi Zmluvnými stranami. s výnimkou zmeny výšky paušálnych a/alebo zálohových platieb za služby spojené s nájmom nebytových priestorov, ktorých výšku je možné meniť aj jednostranným písomným oznámením doručeným nájomcovi pri dodržaní ustanovení čl. 5 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že sa dôkladne oboznámil s Protikorupčným kódexom obchodného partnera, ktorý je dostupný na www.posta.sk, s jeho znením súhlasí a zaväzuje sa ho dodržiavať, na znak čoho pripája pod znenie tejto zmluvy svoj podpis. V prípade akéhokoľvek porušenia Protikorupčného kódexu obchodného partnera je nájomca oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená dobrovoľne, slobodne a vážne, nie v tiesni, ani za inak nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju zmluvné strany podpisujú.
5. Účinky prevodu vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k predmetu nájmu nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu Detva, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností. Predávajúci v zmysle ustanovení Kúpnej zmluvy a zmluvy o zriadení vecného bremena zo dňa, vstupuje do užívania nebytových priestorov a pozemku v postavení nájomcu dňom nasledujúcim po dni právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho odboru Okresného úradu Detva o povolení vkladu vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu, so všetkými právami a povinnosťami nájomcu podľa ustanovení tejto zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Táto zmluva je zo strany nájomcu povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva a informácie označené v tejto zmluve ako dôverné v zmysle § 271 odsek 1 Obchodného zákonníka sa nepovažujú za dôverné informácie. Zmluva nadobúda účinnosť deň nasledujúci po dni právoplatnosti rozhodnutia príslušného Okresného úradu Detva, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva a práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k predmetu nájmu do katastra nehnuteľností, na základe ktorého sa Prenajímateľ stane vlastníkom Predmetu nájmu, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých prenájomca obdrží dva (2)

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 13/13	Klasifikácia informácií: *V*

rovnopisy a nájomca tri (3) rovnopisy.

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č. 1 – Pôdorys prenajímaných nebytových priestorov a časti pozemku

Príloha č. 2 – Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

V, dňa

Prenajímateľ

V Bratislave, dňa

Nájomca

.....
XXXXXXXX
XX
XX

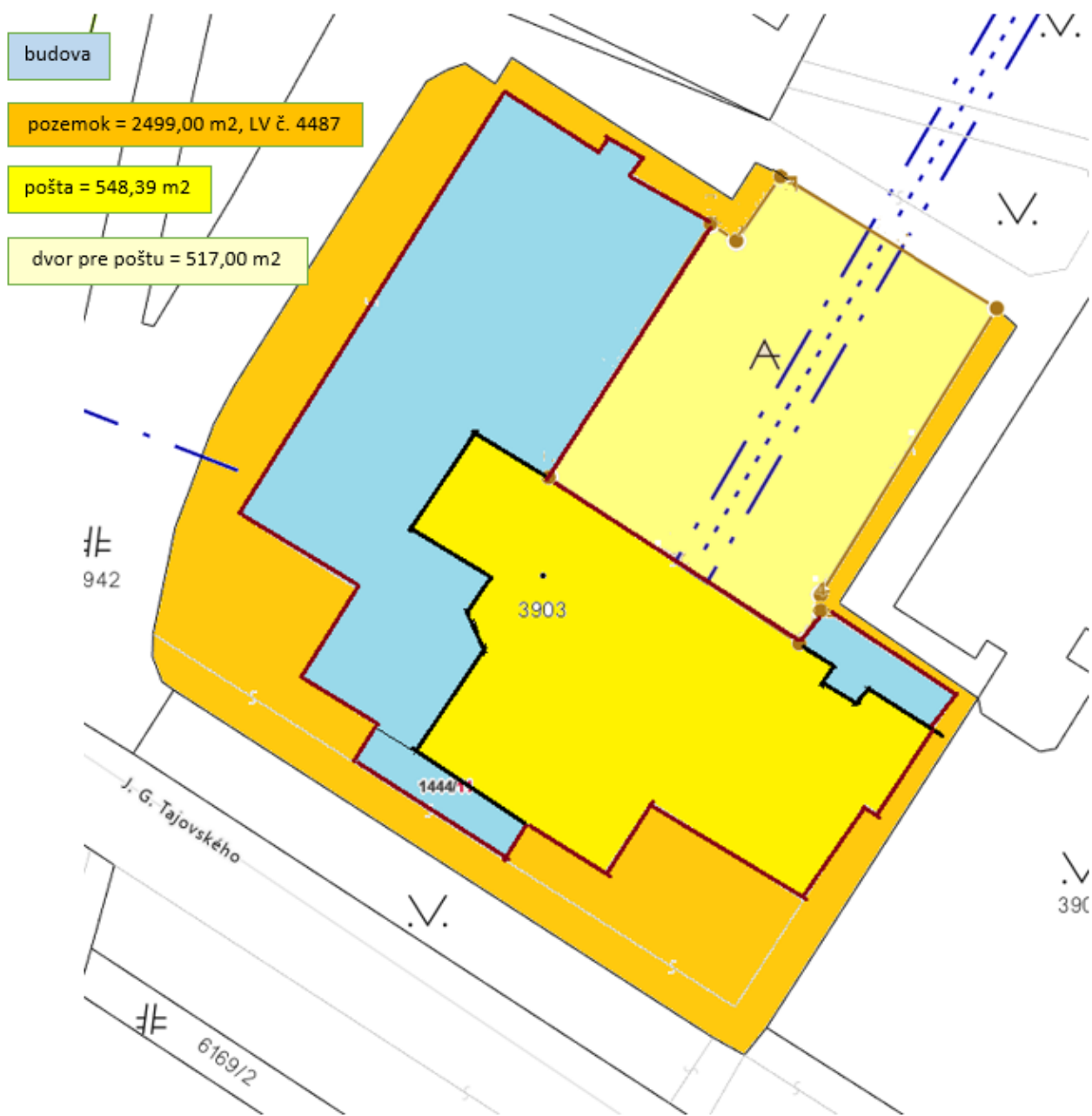
.....
XXX

.....
XXX

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA číslo v CEEZ: x/2025
	Strana 14/13	Klasifikácia informácií: *V*

Príloha č.1

Pôdorys prenajímaných nebytových priestorov a časti pozemku



Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA číslo v CEEZ: x/2024
	Strana	Klasifikácia informácií: *V*

Príloha č.2
Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu

– bude doplnený po podpise zmluvy a odovzdaní predmetu nájmu nájomcovi

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2024
	Strana	Klasifikácia informácií: *V*

Parafy:	Zmluva o nájme nebytových priestorov a pozemku pre Poštu Detva - sídlisko	Odbornatý garant: ÚSM/ OMNaNA/ ONA
		číslo v CEEZ: x/2024
	Strana	Klasifikácia informácií: *V*